



КонсультантПлюс
надежная правовая поддержка

КонсультантПлюс: Лунева Е.В. Гражданско-
правовое регулирование имущественных
отношений, объектом которых является земельный
участок особо охраняемых природных территорий:
единство и дифференциация // Нотариус. 2013. N
8. С. 32 - 35.

Документ предоставлен **КонсультантПлюс**

www.consultant.ru

Дата сохранения: 29.06.2014

Бесплатно подписаться на обзоры на сайте КонсультантПлюс

КонсультантПлюс: Лунева Е.В. Гражданско-правовое регулирование имущественных отношений, объектом которых является земельный участок особо охраняемых природных территорий: единство и дифференциация // Нотариус. 2013. N 8. С. 32 - 35.

ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ, ОБЪЕКТОМ КОТОРЫХ ЯВЛЯЕТСЯ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ПРИРОДНЫХ ТЕРРИТОРИЙ: ЕДИНСТВО И ДИФФЕРЕНЦИАЦИЯ

Е.В. ЛУНЕВА

Лунева Елена Викторовна, аспирант кафедры гражданского и предпринимательского права ФГАОУ ВПО "Казанский (Приволжский) федеральный университет".

В статье рассматривается принцип единства и дифференциации в регулировании имущественных отношений, объектом которых является земельный участок особо охраняемых природных территорий, на уровне отрасли гражданского права и на уровне норм о таком земельном участке как правовом образовании с гражданско-правовой составляющей.

Ключевые слова: единство и дифференциация, гражданское законодательство, систематизация, земельный участок, особо охраняемая природная территория.

Civil regulation of property relations, the object of which is the land lot of specially protected natural territories: unity and differentiation
E.V. Luneva

Luneva Elena Viktorovna, post-graduate department of civil and entrepreneurial law Kazan (Volga region) Federal University.

The article considers the principle of unity and differentiation in the regulation of property relations, the object of which is the land lot of specially protected natural territories at the industry civil law's level and at the rules' level for this land lot, as for legal education with civil component.

Key words: unity and differentiation, civil legislation, systematization, land lot, specially protected natural territory.

Проблемы единства и дифференциации гражданско-правового регулирования приобретают особую актуальность в условиях современного повышения степени детализации круга общественных отношений, регламентируемых гражданским правом. Ситуация осложнена увеличением удельного веса комплексных отраслей и правовых комплексов более "мелкого" порядка с гражданско-правовой составляющей <1>. Игнорирование принципа единства и дифференциации, характеризующего одновременную разнонаправленность изменений в системе права <2>, способно привести к беспорядочному регулированию общих по своей природе отношений, попадающих в такие комплексы.

<1> См.: Чельшев М.Ю. Основы учения о межотраслевых связях гражданского права. Казань: Изд-во Казан. гос. ун-та, 2008. С. 153 - 173.

<2> См.: Малахов В.П. Многообразие методологий современной теории государства и права: системная методология // История государства и права. 2009. N 19. С. 44.

В законодательстве о земельном участке особо охраняемых природных территорий (далее - ООПТ) обнаруживается определенная комплексность, поскольку оно включает блоки правовых норм, относящихся как к гражданскому, так и к природоресурсному (земельному, экологическому) праву. При этом когда для отдельных частей целого характерно не только то, что они входят в его состав, но и то, что они же

одновременно являются частями другого целостного правового образования, тогда разнообразие свойств и связей становится гораздо богаче и шире <3>, что приводит к повышенной сложности правового моделирования общественных отношений, складывающихся по поводу земельного участка ООПТ.

<3> См.: Керимов Д.А. Философские проблемы права. М.: Мысль, 1972. С. 267.

Исследуемый принцип в обозначенной области предлагаем рассматривать на следующих уровнях правовой действительности: (1) общность и различия совокупности норм об имущественных отношениях, объектом которых является земельный участок ООПТ, с отраслью гражданского права в целом; (2) сходные и отличительные цивилистические черты в самом правовом комплексе с гражданско-правовой составляющей.

Родовая связь отношений, объектом которых является земельный участок ООПТ, с предметом гражданского права прослеживается в п. 3 ст. 1 Федерального закона от 14.03.1995 N 33-ФЗ (с изм. от 25.06.2012) "Об особо охраняемых природных территориях" <4> (далее - ФЗ "Об ООПТ"), в котором закреплено положение о регулировании гражданским законодательством имущественных отношений в области использования и охраны ООПТ с оговоркой - если иное не предусмотрено федеральным законом. Аналогичное положение по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению с ними сделок установлено п. 3 ст. 3 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ). Общность имущественных отношений, складывающихся по поводу земельного участка ООПТ, с имущественными отношениями, входящими в предмет гражданского права, отражается в том, что в обоих случаях имущественно самостоятельные субъекты владеют, пользуются и распоряжаются имуществом. Последнее обстоятельство позволяет говорить об однородности всех имущественных отношений <5>. Не вдаваясь в споры по дефинициям обозначенных отношений, укажем, что размежевать их позволяет правовой метод, основой единства которого служит единство предмета регулирования <6>. В качестве общего гражданско-правового способа воздействия необходимо рассматривать метод юридического равенства <7>, в котором отражена его дозволительная сущность <8>. Именно равноправие сторон, предопределяющееся самими имущественными отношениями, связанными с товарно-денежной формой, является важнейшей чертой цивилистического метода <9>. В то же время во всех отраслях права метод проявляется в различных сочетаниях запретов и дозволений на фоне либо императивного, либо диспозитивного приемов <10>, что позволяет говорить об особом их соотношении в каждом конкретном случае. Причем при детализации гражданско-правовых отношений он дополняется специальными способами и средствами правового регламентирования, что проявляется в его дифференциации. Так, на диспозитивной "канве" расположилась система ограничений, оказывающая воздействие на субъекты имущественных отношений, объектом которых является земельный участок ООПТ. Последнее обстоятельство позволяет говорить об определенной трансформации метода гражданско-правового регулирования в таких условиях при неизменности его сути, ведь равноправие сторон сохраняется и при природоохранных запретах, распространяющихся одинаково на всех участников гражданско-правовых отношений.

<4> СЗ РФ. 1995. N 12. Ст. 1024.

<5> См.: Баринов Н.А. [Принцип однородности имущественных отношений](#) в праве // Гражданское право. 2012. N 5. С. 6.

<6> См.: Трофимова А.Х. [Актуальность правового регулирования гражданского](#) и приватизационного законодательства // Юрист. 2012. N 1. С. 23.

<7> См.: Егоров Н.Д. Гражданско-правовое регулирование общественных отношений: единство и дифференциация. Л.: Изд-во Ленин. ун-та, 1988. С. 18.

<8> См.: Яковлев В.Ф. [Избранные труды. Т. 2: Гражданское право: история и современность](#). Кн. 1. М.: Статут, 2012. 976 с.

<9> См.: Братусь С.Н. Предмет и система советского гражданского права. М.: Гос. изд-во юридической литературы, 1963. С. 53.

<10> См.: Алексеев С.С. Структура советского права. М.: Юридическая литература, 1975. С. 179.

Основное внешнее выражение единства гражданско-правового воздействия отражается в общей части гражданского права <11>. Ее положения применимы и к обязательственным, и к вещным отношениям, объектом которых является земельный участок ООПТ. Не случайно в научной литературе

общую часть цивилистической отрасли описывают как объединяющее начало и общность юридического содержания гражданско-правовых норм <12>, положения которых носят универсальный характер как для специальных институтов и подотраслей гражданского права <13>, так и для правовых комплексов с гражданско-правовой составляющей.

<11> См.: Там же.

<12> См.: Яковлев В.Ф. Общая часть гражданского права в современном законодательстве и юридической практике: Учебное пособие. Свердловск, 1979. С. 8.

<13> См.: Васильев В.В. [Актуальные аспекты системы общих институтов](#) гражданского права // Гражданское право. 2012. N 6. С. 3.

Все это образует единство гражданско-правовой отрасли с точки зрения предмета и метода. С другой стороны, в частноправовых отношениях, объектом которых является земельный участок ООПТ, четко прослеживается "межотраслевая дифференциация гражданско-правового регулирования" <14>, поскольку природоохранные запреты и ограничения, влияющие на цивилистические конструкции, а также основания возникновения, изменения и прекращения гражданско-правовых отношений находятся в актах публичного законодательства.

<14> Егоров Н.Д. Указ. соч. С. 25.

Общие и специфические черты обнаруживаются и в юридических процедурах, применяемых как в цивилистической отрасли, так и на исследуемом участке правового регулирования. Показательным примером являются единые договорные процедуры. Вместе с тем процедура заключения и расторжения договора по поводу использования земельного участка ООПТ характеризуется специфическим, отличительным признаком - ограничением диспозитивности, вводимое в целях охраны природных объектов. Например, [ЗК](#) РФ за нарушение природоохранного режима и использование не по целевому назначению земельного участка ООПТ предусмотрено досрочное расторжение договора аренды или безвозмездного срочного пользования.

По мнению В.Ф. Попондопуло, дифференциация частного права должна проявляться в рамках единого Гражданского [кодекса](#) Российской Федерации (далее - ГК РФ), поэтому нормы частного права, учитывающие особенности отношений, в том числе и в земельной сфере, необходимо поместить из других отраслевых законов в ГК РФ <15>. Безусловно, у такого предложения есть свои достоинства, однако перемещение всех имущественных норм о земельных участках сделает ГК РФ более громоздким и объемным, а публичная составляющая по охране окружающей среды будет поставлена под угрозу. Думаем, что общие положения о вещных правах, о договоре аренды и о договоре безвозмездного срочного пользования земельным участком независимо от его целевого назначения следует все же переместить в ГК РФ; а в остальном разумно сохранить дифференциацию гражданско-правовых норм в специальных законах, в том числе и в области отношений, складывающихся по поводу земельного участка ООПТ; в то же время важно обеспечить к ним субсидиарное применение [ГК](#) РФ.

<15> См.: Попондопуло В.Ф. [Проблемы единства и дифференциации](#) российского права и законодательства // Российский юридический журнал. 2011. N 1. С. 26 - 37.

В группе норм о земельном участке ООПТ, как в правовом образовании с гражданско-правовой составляющей, также можно выделить унифицированные и отличительные признаки. Запретительные нормы, закрепленные в [п. 3 ст. 95](#) ЗК РФ, согласно которым в пределах ООПТ не допускается изменение целевого назначения земельных участков или прекращение прав на землю для нужд, противоречащих их целевому назначению, распространяются на все природоохранные территории. В то же время для их отдельных категорий существуют свои ограничения, сужающие пределы субъективных правомочий землепользования <16>, отражающиеся на разрешенных видах гражданско-правовой деятельности, реализуемых на земельном участке. Например, государственный природный заповедник характеризуется наибольшей жесткостью запретов. На его территории даже пребывание граждан возможно только при наличии специальных разрешений. Иное дело - национальные парки, где идет послабление природоохранного режима в некоторых функциональных зонах; на них допускаются строительство и эксплуатация гостиниц, кемпингов, турбаз, предприятий общественного питания и других объектов

туристического сервиса <17>. Особый режим использования ООПТ включает ограничения не только вещных прав <18> на земельный участок, но и обязательственных, поскольку его нарушение ведет к досрочному расторжению договора.

<16> См.: Хотько О.А. [Ограничения и обременения прав](#) на земельные участки как элемент устойчивого использования земельных ресурсов // Юрист. 2012. N 19. С. 23 - 28.

<17> [П. 25](#) Постановления Правительства РФ от 10.08.1993 N 769 (в ред. от 01.11.2012) "Об утверждении Положения о национальных природных парках Российской Федерации" // Собрание актов Президента и Правительства РФ. 1993. N 34. Ст. 3180.

<18> См.: Лунева Е.В. Проблемы и пути развития гражданского права в области ограниченных вещных прав на земельные участки особо охраняемых природных территорий // Вестник Волж. ун-та им. В.Н. Татищева. Сер. Юриспруд. 2013. Вып. 2[78]. С. 36 - 42.

Обратим внимание, что запреты, направленные на охрану уникальных природных ландшафтов, не зависят от формы собственности на земельный участок ООПТ, следовательно, как указывалось ранее, являются общими для всех участников гражданско-правовых отношений. Однако форма права собственности служит дифференцирующим фактором в оборотоспособности такого объекта гражданских прав. Земельный участок ООПТ публичного собственника либо изъят, либо ограничен в обороте, поэтому не может быть отчужден каким-либо образом физическим и юридическим лицам. Единственным сформулированным судебной практикой исключением из обозначенного правила является земельный участок ООПТ, который передается в частную собственность обладателям помещений многоквартирного дома, необходимого для эксплуатации последнего <19>. Земельные же участки частных собственников в границах ООПТ могут свободно переходить от одного лица к другому. Как своеобразное ограничение гражданского оборота земельного участка физического или юридического лица в пределах ООПТ следует рассматривать исключительное право национального парка приобретать земельные участки в его составе, поскольку оно уменьшает объем осуществления субъективных прав их владельцев в правомочии распоряжения.

<19> См.: Постановление Президиума ВАС РФ от 19.02.2013 N ВАС-12736/12. URL: <http://kad.arbitr.ru/Card/9fe9fa73-1700-4594-aa4a-49faee21848d>.

Дифференциация в использовании земельного участка ООПТ отражается и в договорах по передаче его во временное пользование. В данном случае на основании предмета сделки следует разграничивать, например, договор аренды земельного участка национального парка, договор аренды земельного участка государственного природного заказника, договор аренды земельного участка парка природы и др. Таким сделкам присущи общие процедурные характеристики по их заключению, изменению и расторжению. Своеобразные отличительные черты предусмотрены для процедуры заключения договора аренды земельного участка национального парка <20>, которой свойственен определенный формализм.

<20> См.: [Приказ](#) Минэкономразвития РФ от 12.07.2010 N 293 "Об установлении Порядка подготовки и заключения договора аренды земельного участка, расположенного в границах функциональных зон национальных парков" // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. 2010. N 33.

В области охранительных отношений, связанных с возмещением вреда, причиненного земельному участку ООПТ, также обнаруживаются гражданско-правовые отличия. Как правило, размер возмещения определяется исходя из утвержденных такс и методик, что образует повышенную имущественную ответственность, поскольку учитывается не только материальный, но и экологический вред <21>. Однако если земельный участок ООПТ находится в хозяйственном использовании и приносит доход своему обладателю, чему можно дать денежную оценку, то применяется общий порядок возмещения вреда <22>, закрепленный в [ст. 62](#) ЗК РФ, согласно которой убытки, причиненные нарушением прав собственников, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, подлежат выплате в полном объеме, включая упущенную выгоду.

<21> См.: Лунева Е.В. Публичный и частный интересы в области отношений, объектом которых

является земельный участок особо охраняемых природных территорий // Ученые записки Казан. ун-та. Сер. Гуманит. науки. 2012. Т. 154. С. 114.

<22> См.: Жариков Ю.Г. [Понятие убытков в гражданском](#) и земельном праве // Журнал российского права. 2013. N 1. С. 70 - 78.

Таким образом, направление дифференциации внутри совокупности норм о земельном участке ООПТ как правовом образовании с гражданско-правовой составляющей определяется различной степенью ограничений субъективных гражданских прав в вещных, обязательственных, организационных и охранительных отношениях и представляет собой дополнительные гарантии охраны уникальных природных достопримечательностей.

В заключение хотелось бы обратить внимание на то, что принцип единства и дифференциации позволяет не только обеспечить системность гражданско-правовой отрасли, но и путем выявления общих и отличительных характеристик проследить, как изменяется цивилистическая материя под воздействием запретов и иных ограничений, закрепленных в публичном праве.

Список использованной литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации: [часть первая](#) от 30.11.1994 N 51-ФЗ, [часть вторая](#) от 26.01.1996 N 14-ФЗ, [часть третья](#) от 26.11.2001 N 146-ФЗ и [часть четвертая](#) от 18.12.2006 N 230-ФЗ с изм. от 11.02.2013 // СЗ РФ. 1994. N 32. Ст. 3301; 1996. N 5. Ст. 410; 2001. N 49. Ст. 4552; 2006. N 52 (часть 1). Ст. 5496.
2. Земельный [кодекс](#) Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (в ред. от 05.04.2013) // СЗ РФ. 2001. N 44. Ст. 4147.
3. Федеральный [закон](#) от 14.03.1995 N 33-ФЗ (с изм. от 25.06.2012) "Об особо охраняемых природных территориях" // СЗ РФ. 1995. N 12. Ст. 1024.
4. [Постановление](#) Правительства РФ от 10.08.1993 N 769 (в ред. от 01.11.2012) "Об утверждении Положения о национальных природных парках Российской Федерации" // Собрание актов Президента и Правительства РФ. 1993. N 34. Ст. 3180.
5. [Приказ](#) Минэкономразвития РФ от 12.07.2010 N 293 "Об установлении Порядка подготовки и заключения договора аренды земельного участка, расположенного в границах функциональных зон национальных парков" // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. 2010. N 33.
6. Постановление Президиума ВАС РФ от 19.02.2013 N ВАС-12736/12. URL: <http://kad.arbitr.ru/Card/9fe9fa73-1700-4594-aa4a-49faee21848d>.
7. Алексеев С.С. Структура советского права. М.: Юридическая литература, 1975. 264 с.
8. Баринев Н.А. [Принцип однородности имущественных отношений](#) в праве // Гражданское право. 2012. N 5.
9. Братусь С.Н. Предмет и система советского гражданского права. М.: Гос. изд-во юридической литературы, 1963. 198 с.
10. Васильев В.В. [Актуальные аспекты системы общих институтов](#) гражданского права // Гражданское право. 2012. N 6.
11. Егоров Н.Д. Гражданско-правовое регулирование общественных отношений: единство и дифференциация. Л.: Изд-во Ленин. ун-та, 1988. 176 с.
12. Жариков Ю.Г. [Понятие убытков в гражданском](#) и земельном праве // Журнал российского права. 2013. N 1.
13. Керимов Д.А. Философские проблемы права. М.: Мысль, 1972. 472 с.
14. Лунева Е.В. Проблемы и пути развития гражданского права в области ограниченных вещных прав на земельные участки особо охраняемых природных территорий // Вестник Волж. ун-та им. В.Н. Татищева. Сер. Юриспруд. 2013. Вып. 2[78].
15. Лунева Е.В. Публичный и частный интересы в области отношений, объектом которых является земельный участок особо охраняемых природных территорий // Ученые записки Казан. ун-та. Сер. Гуманит. науки. 2012. Т. 154.
16. Малахов В.П. [Многообразие методологий современной теории государства](#) и права: системная методология // История государства и права. 2009. N 19.
17. Попондопуло В.Ф. [Проблемы единства и дифференциации](#) российского права и законодательства

// Российский юридический журнал. 2011. N 1.

18. Рыбаков В.А., Соловьев В.Н. [О методологических подходах к понятию](#) функции права // Гражданское право. 2012. N 1.

19. Трофимова А.Х. [Актуальность правового регулирования гражданского](#) и приватизационного законодательства // Юрист. 2012. N 1.

20. Хотько О.А. [Ограничения и обременения прав](#) на земельные участки как элемент устойчивого использования земельных ресурсов // Юрист. 2012. N 19.

21. Челышев М.Ю. Основы учения о межотраслевых связях гражданского права. Казань: Изд-во Казан. гос. ун-та, 2008. 206 с.

22. Яковлев В.Ф. [Избранные труды. Т. 2:](#) Гражданское право: история и современность. Кн. 1. М.: Статут, 2012. 976 с.

23. Яковлев В.Ф. Общая часть гражданского права в современном законодательстве и юридической практике. Свердловск, 1979. 80 с.